



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 30 juin 2025

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP présentent un enjeu commun : l'évolution urbaine et paysagère harmonieuse et qualitative de la commune de Villejust.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

Les secteurs d'OAP sont susceptibles d'être impactés par des nuisances et/ou risques. Sur ces sites, l'aménageur sera responsable du non-respect de leur prise en compte.

1/ LES OAP SECTORIELLES

Ce type d'OAP permet de cadrer le parti d'aménagement et le programme des secteurs de projets.

- OAP Centre Bourg
- OAP Nozay-Mairie
- OAP de la Grange
- OAP rue des Coquelicots
- OAP chemin des Bas Villevents
- OAP dite du Bois des Vignes
- OAP secteur de la Folie Bessin
- OAP Courtaboeuf

2/ L'OAP THÉMATIQUE

Cette OAP a pour objectif d'affiner les orientations du PADD en lien avec la thématique de la Trame Verte et Bleue.

- OAP Trame Verte et Bleue

Les OAP sectorielles

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

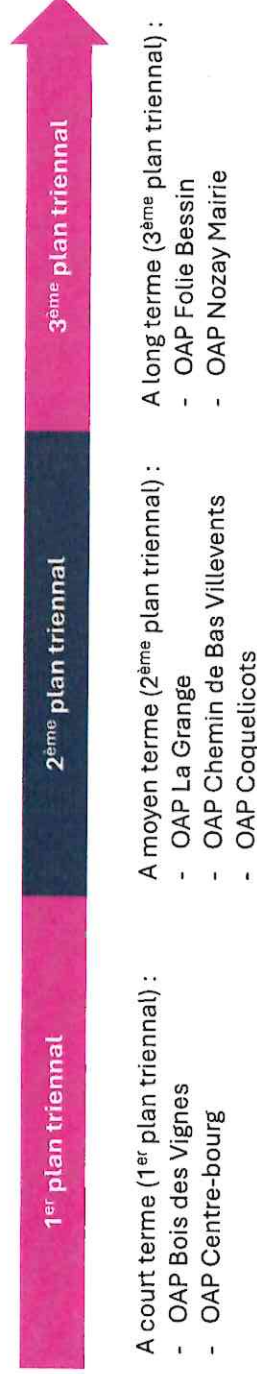
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE



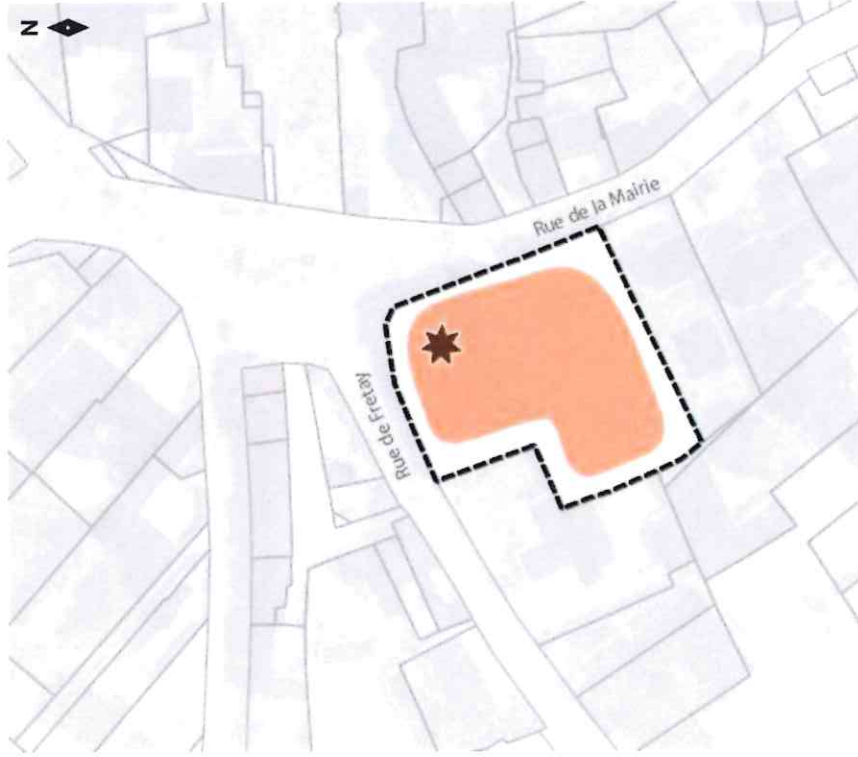
Les OAP sectorielles

Introduction

Les OAP sectorielles visent à atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux. Elles s'inscrivent dans les plans triennaux à venir. Les OAP seront donc réparties sur les trois plans à venir de la manière suivante :



Tout projet au sein de ces OAP devra respecter les dispositions applicables en termes de gestion des eaux pluviales, que ce soit au titre du règlement du PLU ou des réglementations supra communales.



Légende :



Permettre la redynamisation du centre-bourg, via une opération sous la forme de petit collectif et/ ou maisons de ville comprenant :

- Minimum 50 % de logements locatifs sociaux
- Minimum 30 % de logements en accession à la propriété
- Des commerces, services et / ou équipements

Prévoir des constructions dotées de dispositifs permettant de protéger les habitants des nuisances sonores et de la pollution de l'air.



Autoriser la création d'un bâtiment « signal » d'ornement, ne dépassant pas la hauteur du clocher de l'église, et s'inscrivant dans l'identité architecturale du centre-bourg (localisation indicative)

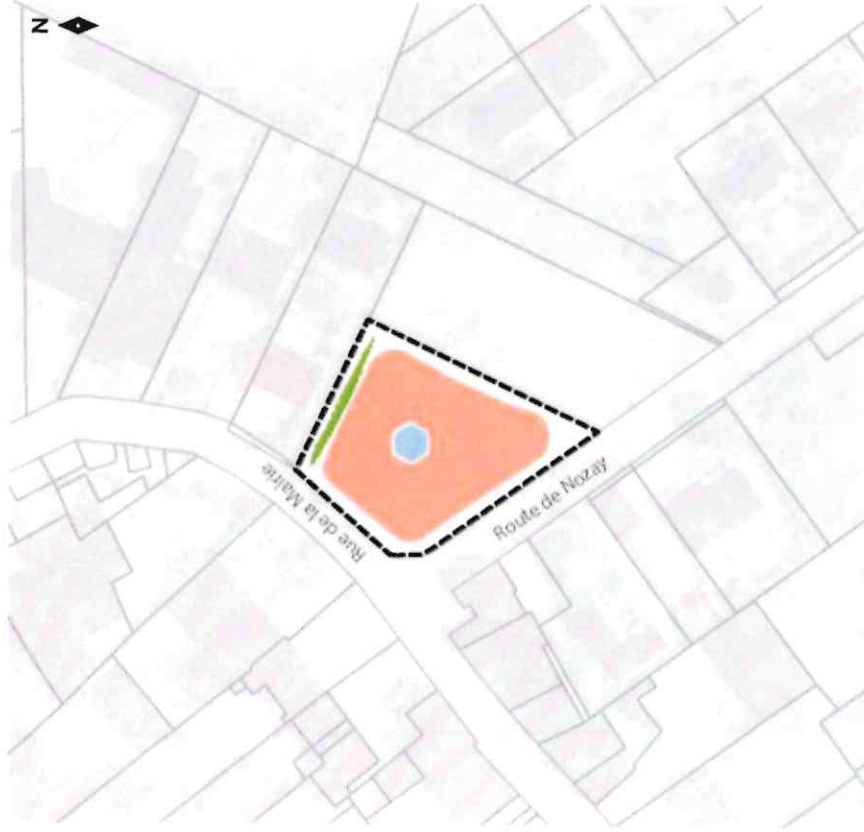


Superficie de l'OAP

1 800 m²

Densité de logements prévue

Environ 125 logements / ha



Légende :



Permettre l'implantation d'un programme de 10 à 15 logements sous la forme de petit collectif et/ ou maisons de ville, dont 50 % de logements locatifs sociaux minimum



Prévoir des constructions dotées de dispositifs permettant de protéger les habitants des nuisances sonores et de la pollution de l'air.



Permettre l'implantation d'un équipement prioritairement à vocation médicosociale

Garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines



Superficie de l'OAP

1 200 m²

Densité de logements prévue

Environ 125 logements / ha



Légende :



Permettre l'implantation d'un programme de 10 à 15 logements locatifs sociaux.

Privilégier des formes urbaines (de type maisons individuelles, maisons de bourg, logement intermédiaire, voir petit collectif de bourg...), qui permettent :

- de garantir une bonne intégration architecturale, paysagère et environnementale.
- et d'assurer une transition apaisée entre le tissu de centre-bourg d'une part et le tissu pavillonnaire voisin d'autre part,

Prévoir des constructions dotées de dispositifs permettant de protéger les habitants des nuisances sonores et de la pollution de l'air.

Créer accès en continuité de la rue de la mairie (*localisation indicative*)

Veiller à une transition végétalisée et apaisée avec les parcelles voisines



Superficie de l'OAP

1 800 m²

Densité de logements prévue

Environ 60 logements / ha



Légende :



Permettre l'implantation d'un programme de maximum 20 logements, dans la continuité des typologies de la précédente opération, à savoir du petit collectif et/ou des maisons de ville, dont :

- 55 % de logements locatifs sociaux minimum
- 30 % de logements en accession à la propriété minimum



Garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines



Veiller à une transition apaisée avec les espaces agricoles adjacents



Créer accès en continuité de la rue des Coquelicots (localisation indicative)

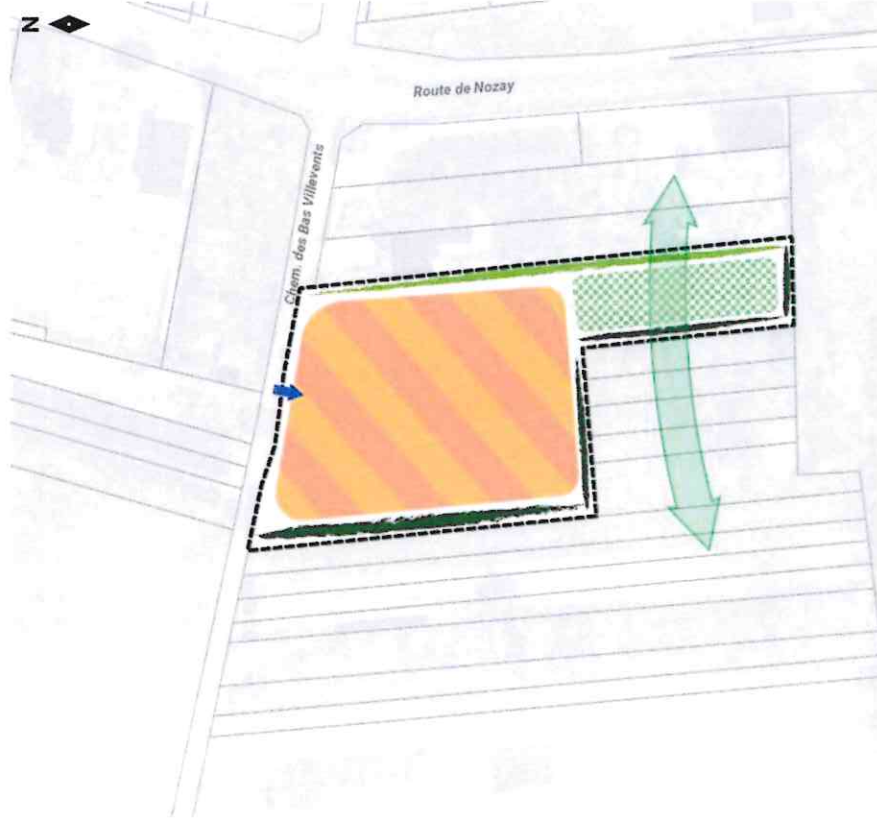


Superficie de l'OAP

2 600 m²

Densité de logements prévue

Environ 80 logements / ha



Légende :



Permettre l'implantation d'un programme de 25 logements maximum, dont 50% minimum de logements locatifs sociaux. Les logements prendront la forme de petits collectifs, de maisons groupées, de maisons individuelles ou encore de logements intermédiaires.



Créer accès depuis le chemin des Bas Villevents
(localisation indicative)



Renaturer le fond de parcelle en continuité avec les espaces boisés attenants et permettre la création d'un lieu ouvert au public (ex : aire de jeux pour enfants...)



Garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines



Veiller à une transition apaisée avec les espaces naturels adjacents



Préserver les continuités écologiques liées à la proximité du Rouillon

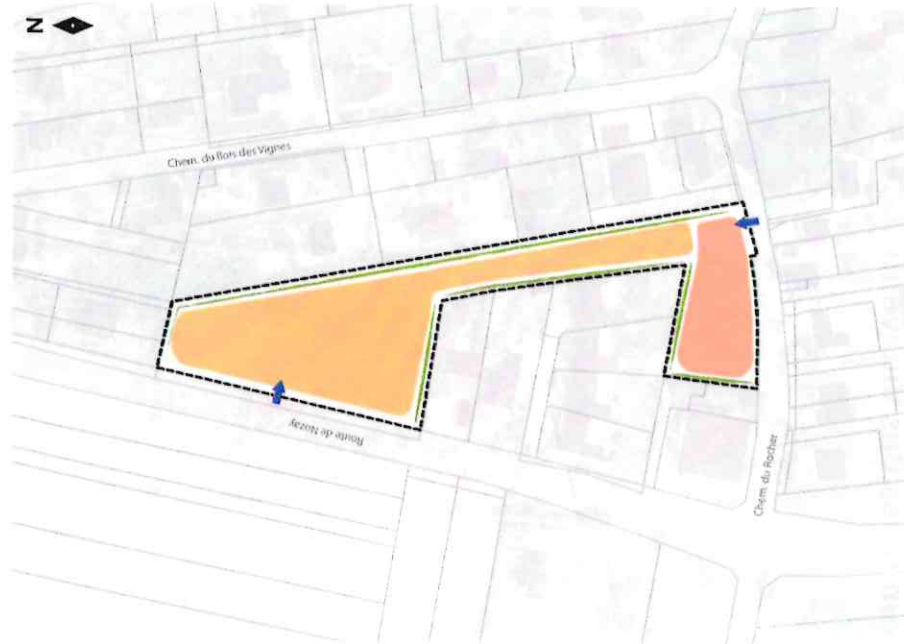


6 400 m²

Superficie de l'OAP

Densité de logements prévue

Environ 40 logements / ha



Légende :

Permettre l'implantation d'un programme d'environ 22 logements, dont 45% de logements locatifs sociaux, sous forme de :

- maisons groupées
- petits collectifs

Prévoir des constructions dotées de dispositifs permettant de protéger les habitants des nuisances sonores et de la pollution de l'air.



Créer des accès depuis le chemin du Rocher et la route de Nozay (*localisations indicatives*)

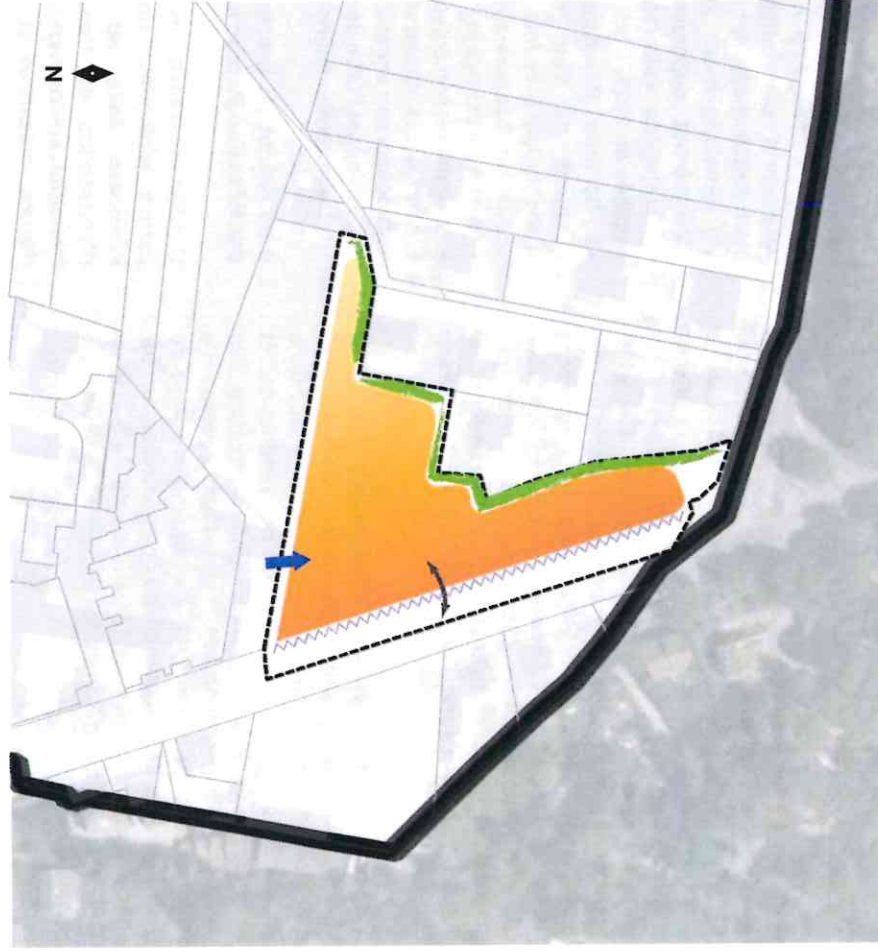


Garantir une transition végétalisée et apaisée avec les parcelles voisines



Superficie de l'OAP 6 200 m²

Densité de logements prévue Environ 35 logements / ha



Légende :



Permettre l'implantation d'un programme de logements, en respectant les prescriptions suivantes :

- privilégier les formes bâties les moins denses en continuité du tissu pavillonnaire voisin.
- recréer un front bâti le long de la route départementale poursuivant le rythme architectural des constructions existantes voisines.



Principes d'accès depuis l'opération voisine (*localisation indicative*)



Créer des accès sécurisés depuis la RD446



Veiller à une transition végétalisée et apaisée avec les pavillons situés en continuité



Travailler l'aspect extérieur des constructions ou les clôtures sur rue, de manière à créer un front de rue cohérent depuis la route D446. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air générées par les flux automobiles.



Superficie de l'OAP

4 800 m²

Densité de logements prévue

Environ 35 logements / ha



OAP Courtaboeuf

Contexte :

À cheval sur les communes des **Ulis, de Villejust et de Villebon-sur-Yvette**, le Parc d'activités de Courtabœuf est l'un des plus importants parcs tertiaires et technologiques d'Europe avec environ 1 200 entreprises et plus de 20 000 salariés. Il est accessible par l'autoroute A10, la route nationale N118, et desservi par un réseau de transport connecté au pôle multimodal de Massy. Il est également sujet ou proche de grandes mutations en cours : au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, création du pôle scientifique et technologique (cluster) Paris-Saclay, de son campus, et l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express.

Il s'inscrit comme un **pôle économique majeur et stratégique au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay**. Il est spécialisé dans le développement des activités de production et technologiques à haute valeur ajoutée intégrant des logiques d'expérimentation et d'application. Le renforcement du dynamisme économique du Parc de Courtabœuf et de son attractivité revêt un enjeu majeur pour la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay (CPS) et les trois communes sur lesquelles se développe ce parc d'activités.

Plusieurs études et actions ont été engagées par la CPS et les communes visant à mettre en place une véritable stratégie d'optimisation et d'aménagement durable du Parc de Courtabœuf, notamment un **Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf** approuvé en 2019 et une **étude du potentiel de valorisation foncière et immobilière réalisée en 2021**.

Le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf est un outil d'orientation à la fois stratégique et opérationnel qui comprend plusieurs volets :

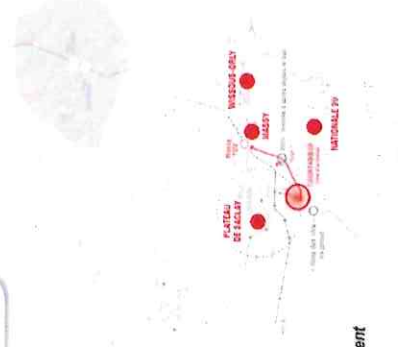
- renforcer l'image et l'attractivité du parc,
- déterminer son organisation,
- rénover ses infrastructures et son patrimoine bâti,
- repenser son accessibilité et sa desserte,
- développer l'offre de services aux salariés et usagers,
- structurer son animation et sa gestion.

Il en ressort un besoin d'**amplifier la mutation et la densification du parc existant**.

De plus, le contexte environnemental et sociétal actuel a permis d'identifier un **enjeu fort d'améliorer la résilience face au changement climatique et d'adaptation du Parc d'activités aux enjeux de transition environnementale**, en prenant en compte les risques, nuisances et en proposant une qualité des espaces publics et bâtis.

Afin de mettre en cohérence les actions de développement à venir, les acteurs publics et privés ont formalisé un **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)** co-signé le 31 août dernier. Ce PPA prévoit notamment l'harmonisation des règles et orientations d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités.

Sous pilotage de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, et afin de mettre en œuvre cet engagement, les Communes des Ulis, de Villejust, et de Villebon-sur-Yvette ont initié conjointement un travail d'harmonisation des orientations et règlements de leurs Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) respectifs, à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf.



Localisation et positionnement du Parc de Courtabœuf



OAP Courtaboeuf

Principes de l'OAP :

Cette OAP est organisée en 3 axes :

1. Affirmer la vocation productive et technologique du Parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

Le Parc de Courtabœuf doit renforcer son positionnement économique : pour continuer d'attirer et ancrer les activités économiques ciblées, le Parc doit s'affirmer comme un pôle productif et technologique à haut niveau de services pour les entreprises et les usagers, en interaction avec les activités innovantes du Plateau de Saclay et les autres secteurs d'activités dont Massy situés à proximité.

Pour atteindre cet objectif, une attention particulière doit être portée sur la définition des vocations d'activités à accueillir ou à proscrire : définir les natures d'activités à privilégier/à éviter, développer une offre de restauration et hôtelière à destination des salariés et des usagers du parc, maîtriser les commerces à l'échelle du Parc, permettre la réalisation de projets d'envergures tel que la création d'un pôle de loisirs sur le site du Grand Dôme à Villebon-sur-Yvette.

Une réflexion spécifique a été menée sur l'implantation de datas centers en pleine expansion sur le territoire depuis quelques années compte tenu des besoins accrus de stockage de données et de la nécessité d'un rééquilibrage territorial des implantations de datas centers à l'échelle de la région Île-de-France. Le Parc d'activités de Courtabœuf propose les conditions idéales pour l'accueil de nouveaux datas centers, justifiant de la nécessité d'encadrer leur implantation. Des secteurs d'accueil privilégiés ont ainsi été identifiés afin de limiter les implantations qui se feraient au détriment d'activités existantes sur le Parc, et afin de maîtriser l'impact environnemental de ces installations.

2. Accompagner la résilience du Parc et s'engager sur un aménagement durable du Parc

Le développement du Parc doit se faire dans le cadre d'une démarche d'utilisation économe et durable de l'espace, les objectifs recherchés sont multiples : une réduction de la vacance du bâti, une sobriété foncière, une densification du bâti, une limitation de l'artificialisation des sols, la préservation et la valorisation des espaces naturels et boisés existants et voisins.

La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation de l'environnement et de la santé humaine s'inscrit comme un enjeu transversal de cette démarche.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

De la même manière, un soin particulier est demandé pour le traitement de la qualité du parc, à travers son bâti, ses franges, ses espaces publics, tant pour garantir sa durabilité que sa bonne intégration paysagère.

3. Améliorer l'accessibilité et la visibilité et l'image du Parc

Un traitement plus qualitatif des entrées de Parc, de la signalétique, des espaces publics mais également des façades des constructions visible des axes de circulation doit être entrepris.

L'amélioration de l'accessibilité du Parc a été identifiée comme un levier incontournable pour le renforcement de son attractivité.

Plusieurs projets d'infrastructures vont venir améliorer la desserte du Parc : ring des Ulis et de Mondétour, poursuite de la requalification de voies de desserte internes, etc.

La création d'un pôle multimodal en entrée de Parc côté Mondétour et le renforcement des stations multimodales de proximité permettront de réorganiser les différentes mobilités au sein et en dehors du Parc.

Le réseau des mobilités douces est en constante évolution et a récemment été renforcé par un ouvrage majeur, la réalisation d'une passerelle dédiée exclusivement aux piétons et cyclistes permettant le franchissement de l'A 10 et reliant les 2 parties du parc situées de part et d'autre de cette voie.

Les OAP sectorielles

OAP Courtaboeuf

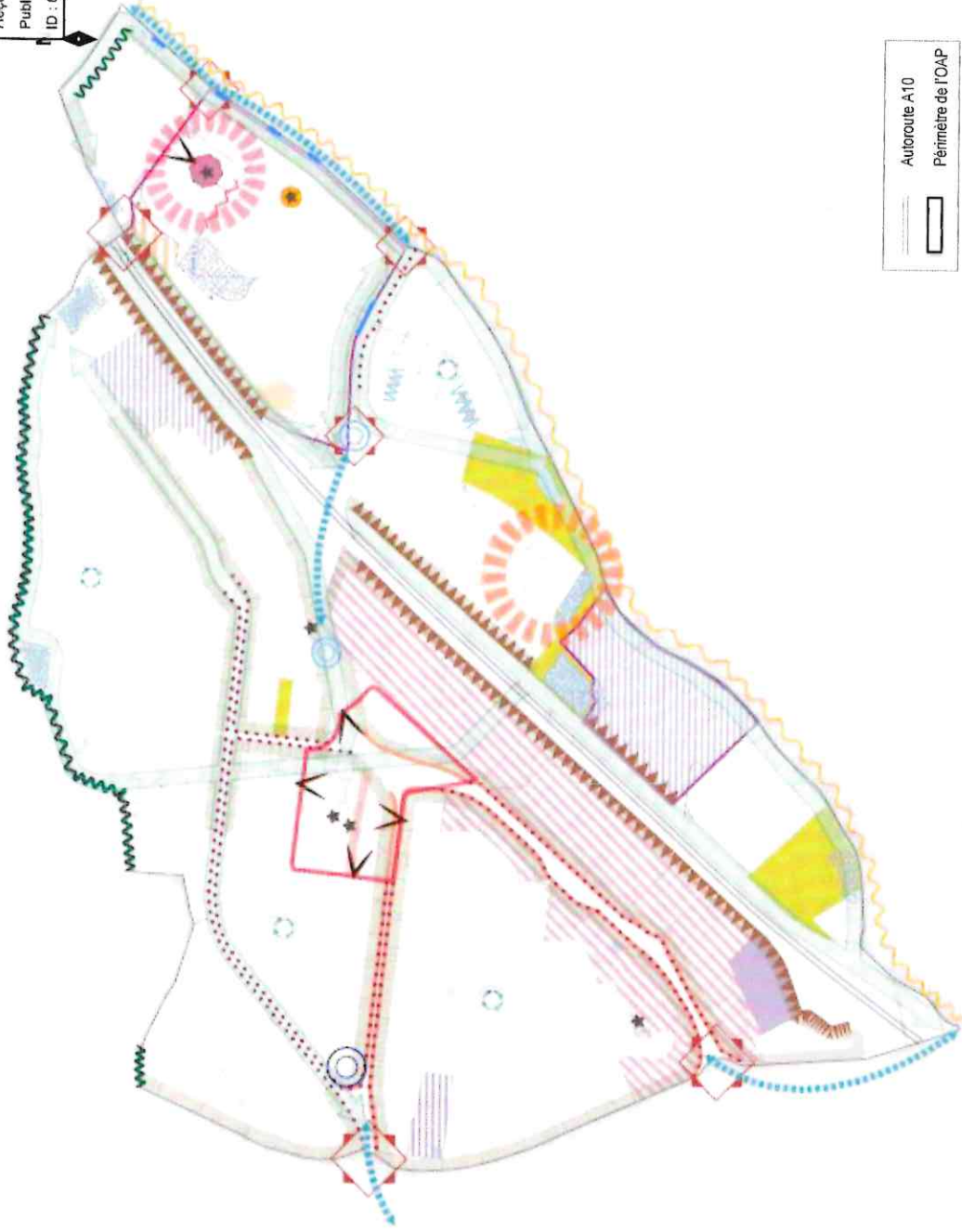
Projet général :

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUIL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE



Autoroute A10
Périmètre de l'OAP



OAP Courtaboeuf

Projet général:

Accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc

Promouvoir les continuités écologiques et les interactions entre trames vertes et bleues

Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès

Protéger les espaces en eau du secteur

Préserver les zones humides identifiées par la DRIEAT, et les valoriser comme espace d'agrément

Préserver la trame verte

Porter le projet d'un parc d'activités vertueux, soucieux de la santé humaine



Favoriser les initiatives de valorisation des déchets, de réemploi et d'économie circulaire

Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A))

Poursuivre la requalification du parc, de son patrimoine et de ses franges

Permettre l'adaptabilité des bâtiments, et l'optimisation des usages et de l'occupation

Préserver et valoriser les bâtiments emblématiques du Parc

Requalifier l'avenue des Indes

Soigner les franges forestières et urbaines, pour réduire l'impact des constructions vis-à-vis des habitations et des espaces naturels

Soigner les franges agricoles pour préserver le paysage notamment depuis Villejust

Créer ou préserver les percées visuelles

Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers

Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration),...

Développer le pôle secondaire du Grand Dôme

Développer le pôle secondaire du Parc des Deux Lacs

Permettre une porosité des circulations et des usages entre le site TDF et le site du Grand Dôme

Poursuivre le développement du parc d'activités

Accompagner le développement de nouveaux programmes

Permettre le développement de datacenters

Conforter le datacenter existant

Porter un projet à destination de sport, de santé et de loisirs au Grand Dôme de Villebon-sur-Yvette

Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²

Favoriser l'implantation de commerces en RDC : restaurants, hôtels et services aux usagers de la zone

Emprise ciblée pour la réalisation d'hébergements hôteliers et de leurs services intégrés

Emprise comprenant à minima un hôtel et un restaurant

Permettre l'implantation de tiers-lieux sur le secteur TDF à Villebon-sur-Yvette

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc



Créer un pôle multimodal



Renforcer les stations multimodales existantes



Aménagement pour le non-franchissement de la voirie



Créer des liaisons douces



Principe de prolongement de la voie structurante (hypothèse d'implantation)



Accompagner les réaménagements et tourner les façades principales vers l'avenue (Océanie, Tropiques)



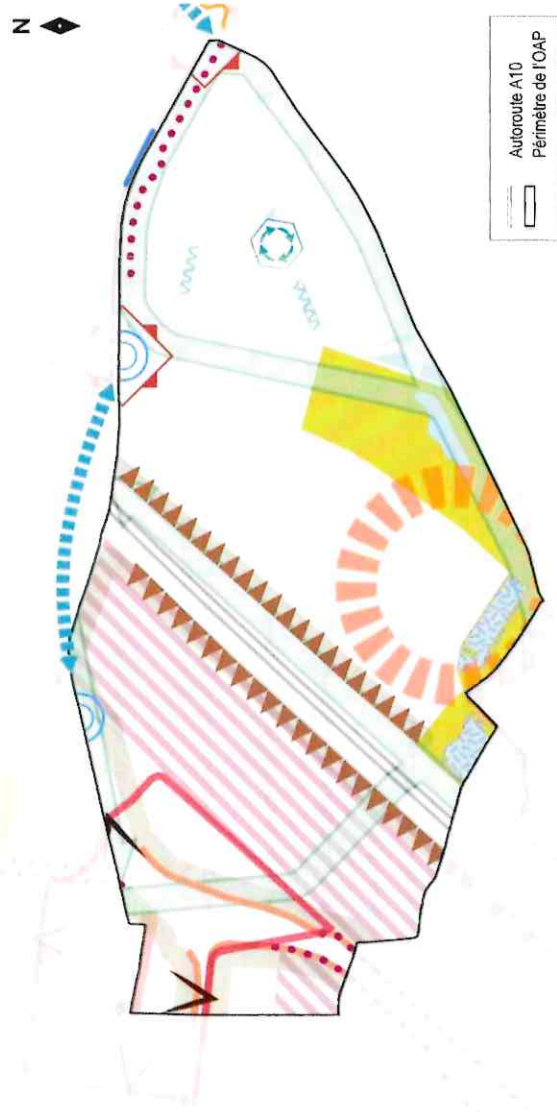
Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10



Améliorer les entrées de parc



Conserver les places de stationnement



Accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc

Promouvoir les continuités écologiques et les interactions entre trames vertes et bleues

Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès

Protéger les espaces en eau du secteur

Préserver les zones humides identifiées par la DRIEAT, et les valoriser comme espace d'agrément

Préserver la trame verte

Porter le projet d'un parc d'activités vertueux, soucieux de la santé humaine

Favoriser les initiatives de valorisation des déchets, de réemploi et d'économie circulaire

Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A))

Poursuivre la requalification du parc, de son patrimoine et de ses franges

Permettre l'adaptabilité des bâtiments, et l'optimisation des usages et de l'occupation

Requalifier l'avenue des Indes

Soigner les franges agricoles pour préserver le paysage notamment depuis Villejust

Créer ou préserver les percées visuelles

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers

Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité au croisement des trames vertes proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, végétalisation, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration)...

Développer le pôle secondaire du Parc des Deux Lacs

Poursuivre le développement du parc d'activités

Accompagner le développement de nouveaux programmes

Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²

Favoriser l'implantation de commerces en RDC : restaurants, hôtels et services aux usagers de la zone

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

Renforcer les stations multimodales existantes

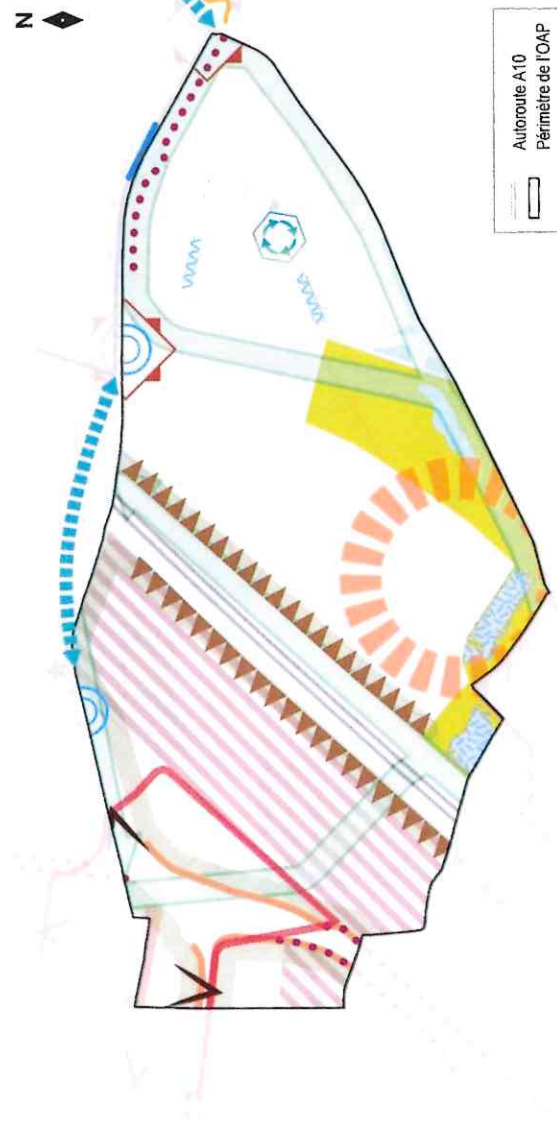
Créer des liaisons douces

Accompagner les réaménagements et tourner les façades principales vers l'avenue (Océanie, Tropiques)

Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10

Améliorer les entrées de parc

Conserver les places de stationnement





OAP Courtaboeuf

Orientations écrites :

Principes relatifs à la limitation de l'exposition au bruit et à la pollution de l'air aux abords des axes routiers :

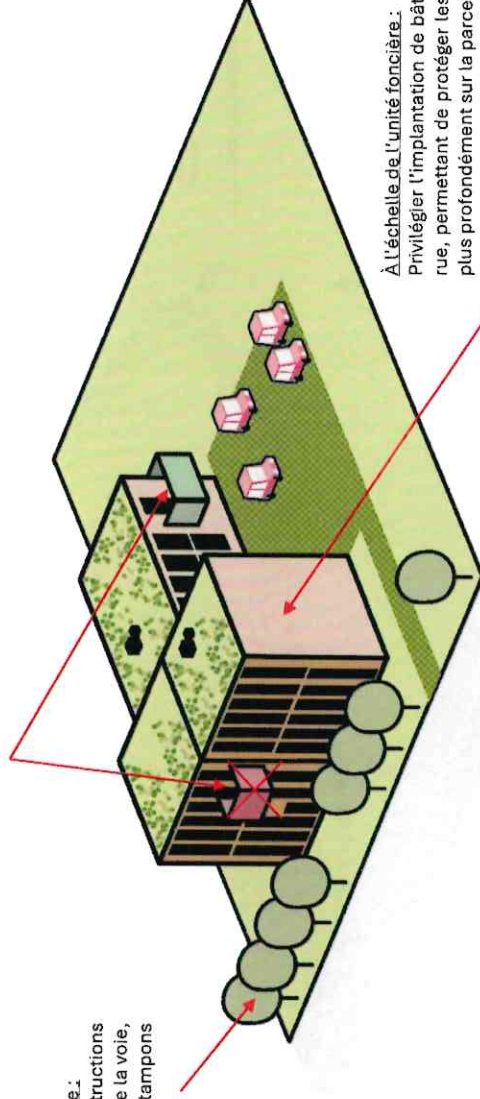
Pour les projets concernés par l'orientation « Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A)) » sur la cartographie de l'OAP, les principes suivants s'appliquent :

À l'échelle des bâtiments :

Eviter l'aménagement de terrasses, balcons et espaces extérieurs donnant sur des voiries classées pour l'émission de nuisances sonores
Privilégier les espaces sans bruit, en cœur d'îlot, ou donnant sur les espaces de stationnement de véhicules légers

À l'échelle de l'unité foncière :

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie, créer des espaces tampons végétalisés



À l'échelle de l'unité foncière :

Privilégier l'implantation de bâtiments « écrans » en front de rue, permettant de protéger les espaces et bâtiments situés plus profondément sur la parcelle

À l'échelle des bâtiments :

Favoriser une conception du bâti :

- permettant son isolation phonique et énergétique,
- privilégiant l'aération naturelle, ou doté de dispositifs d'aération performants en cas d'impossibilité technique.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE



Principes relatifs au développement de la nature et de la préservation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés :

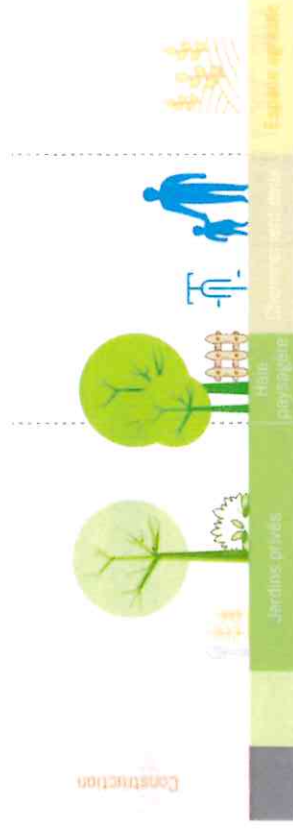
À l'échelle de la ZAE :

- Inciter à réaliser de zones de fraîcheur accessibles et utilisables par les usagers de la zone d'activités de Courtaboeuf lorsque celle-ci fait l'objet d'un réaménagement
- Veiller à aménager des lisières forestières protectrices de la biodiversité caractéristique de ces milieux en créant différentes strates herbacées, arbustives et forestières.



Exemples

Principe de transition paysagère avec les lisières des espaces agricoles :





Principes relatifs au développement de la nature et de la préservation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés :

À l'échelle de l'unité foncière / de la construction :

- Permettre le développement de dispositifs visant à protéger et développer la biodiversité;
- Inciter à la végétalisation à la plantation des espaces non-bâtis, en privilégiant la plantation d'espèces non-invasives, endogènes et non-allergisantes;
- Hors zones de stationnement aménagées d'ombrières : créer des espaces de stationnement pour véhicules légers perméables, végétalisés et ombragés;
- Pour les façades des constructions donnant sur des espaces végétalisés, boisés ou agricoles : éviter le recours à des matériaux vitrés ou réfléchissants pouvant conduire à des collisions d'oiseaux sur les surfaces transparentes.



Exemples

Les OAP sectorielles



OAP Courtaboeuf

Orientations écrites :

Principes relatifs au stationnement des véhicules légers au sein des espaces privés :

Optimiser le foncier en favorisant au maximum la création d'emplacements de stationnement à destination de véhicules légers dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture).



Exemple : stationnement en RDC



Exemple : stationnement intégré en R+1/R+2



Exemple : doubleurs de places

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE



L'OAP thématique

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE



L'OAP Trame Verte et Bleue

La présente OAP vise à préserver, voire développer, les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire. Au sein de ces espaces se trouve la plus grande richesse en termes de biodiversité du territoire. Ils constituent des refuges pour les espèces et axes de déplacement participant au développement et à la diversification de la faune et de la flore locale. La préservation et la remise en état des connexions entre les milieux impliquent leur intégration au sein des projets urbains. La protection des milieux naturels, agricoles et forestiers participe également à l'amélioration du cadre de vie par la valorisation des paysages, le maintien d'espaces de respiration, une amélioration des paramètres de santé et le respect du cycle de l'eau.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUIL. 2025

ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE



LE DÉPARTEMENT

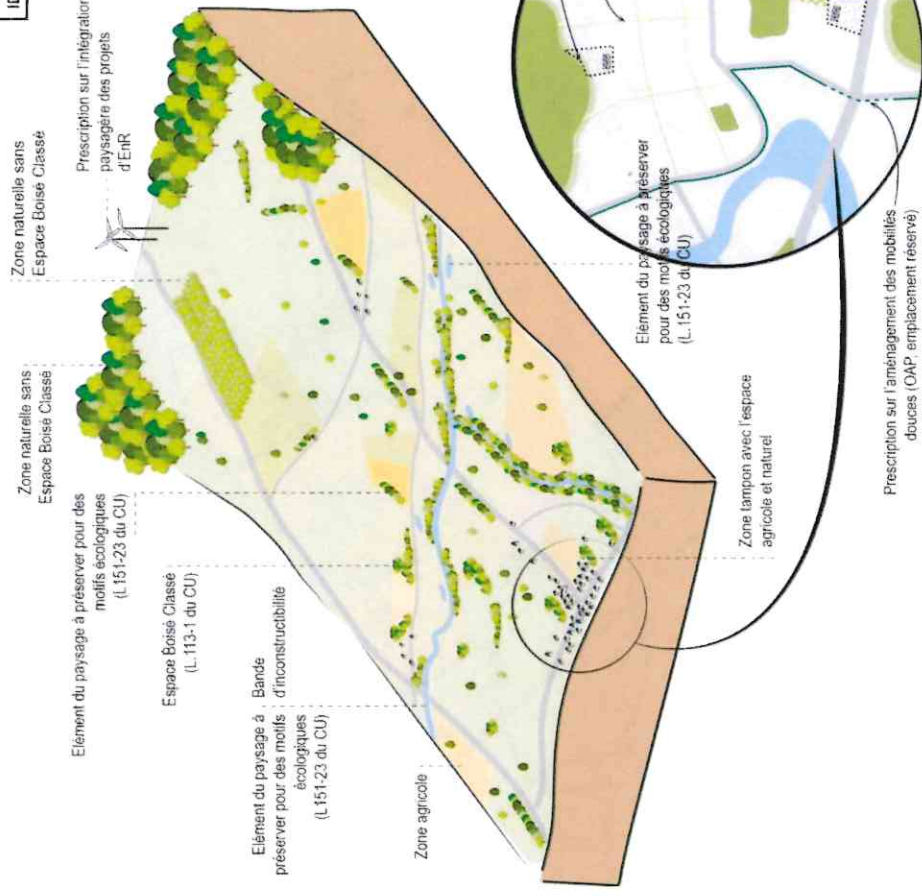


Schéma illustrant les outils du PLU pour préserver les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVE)

SCHÉMA DE PRINCIPE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le 04 JUL 2025

ID : 091-219106683-20250630-PLU202502-DE





Le réservoir de biodiversité d'intérêt régional doit être préservé de l'urbanisation



Préserver les espaces naturels structurants



Au sein des espaces boisés ou des milieux ouverts, il s'agira de :

- Prendre en compte le principe de compensation en cas d'impact sur la biodiversité lors d'implantation d'aménagements légers ou d'installations : il convient de compenser à hauteur de la destruction engendrée (en surface et par des essences similaires),
- Ne pas modifier ou supprimer d'éléments boisés autant que possible,
- Concevoir les nouvelles constructions pour limiter leur impact sur le milieu proche et de s'insérer dans leur environnement (teintes et matériaux naturels, hauteur, clôtures ...)



Limiter l'impact de l'urbanisation au sein des lisières boisées

Au sein des lisières boisées, lors d'un projet d'aménagement ou d'un projet de construction, il s'agira de :

- Ne pas modifier ou supprimer d'éléments boisés autant que possible ;
- Respecter le recul de 50 mètres ;
- Créer une transition paysagère et végétalisée entre le bâti et les lisières boisées,
- Concevoir les nouvelles constructions pour limiter leur impact sur le milieu proche et de s'insérer dans leur environnement (teintes et matériaux naturels, hauteur, ...),
- Privilégier les clôtures constituées d'un grillage commençant à 30 cm du sol et composé de grandes mailles, soit constituées de haies végétales, soit par l'intégration de passage, soit par un système de paddock en bois.

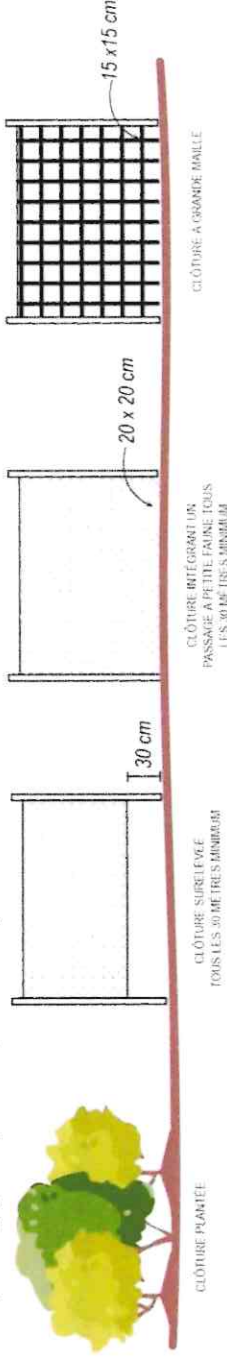


Schéma illustrant les clôtures favorables à l'accueil de la biodiversité (IEA)



Préserver les espaces agricoles

Au sein des espaces agricoles, il s'agira de :

- Limiter les constructions aux besoins liées à l'activité agricole dans un souci d'insertion paysagère,
- Favoriser la conservation des boisements et des haies,
- Privilégier les clôtures constituées de haies végétales et perméables à la petite faune.
- Maintenir les éléments paysagers sur les axes de ruissellement



Maintenir les corridors écologiques régionaux

Au sein des corridors, il s'agira de :

- Ne pas autoriser l'urbanisation déconnectée de l'enveloppe urbaine,
- Prendre en compte les continuités écologiques au sein des opérations d'aménagement,
- Protéger les éléments du patrimoine naturel présents au sein des corridors (haies, bosquets, prairies, arbre isolé, plans d'eau),
- Privilégier les clôtures constituées d'un grillage commençant à 30 cm du sol et composé de grandes mailles, soit constituées de haies végétales, soit par l'intégration de passage, soit par un système de paddock en bois.



Rétablir le franchissement des lignes à haute tension

Sous les lignes à haute-tension, il s'agira de :

- Favoriser le développement de prairies de fauche dans les zones enherbées,
- De végétaliser les pieds de poteaux de manière à créer des continuités en pas japonais de milieux se différenciant des grandes cultures,
- Proposer une diversité de strates arbustives permettant de créer un rideau paysager ainsi que des zones de perchoir pour les oiseaux lors de la chasse.



Protéger la trame verte



Préserver et valoriser le Rouillon

Les projets d'aménagement à proximité du cours d'eau prendront en compte les principes suivants :

- Préserver au maximum de toute nouvelle imperméabilisation une zone tampon par rapport aux berges du cours d'eau ;
- Éviter l'ajout d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides : assèchement des zones humides, écluse, barrage, route, remblai...
- Préserver la végétation accompagnant le cours d'eau.
- Une bande d'inconstructibilité de 10 m est obligatoire de part et d'autre des berges du Rouillon.



Préserver les mares et les plans d'eau

Les projets d'aménagement prendront en compte le principe de gestion des mares : le maintien de l'ouverture des berges et alentours de la mare permettra le maintien de la végétation aquatique.

Une bande d'inconstructibilité de 10 m est obligatoire autour de ces points d'eau.

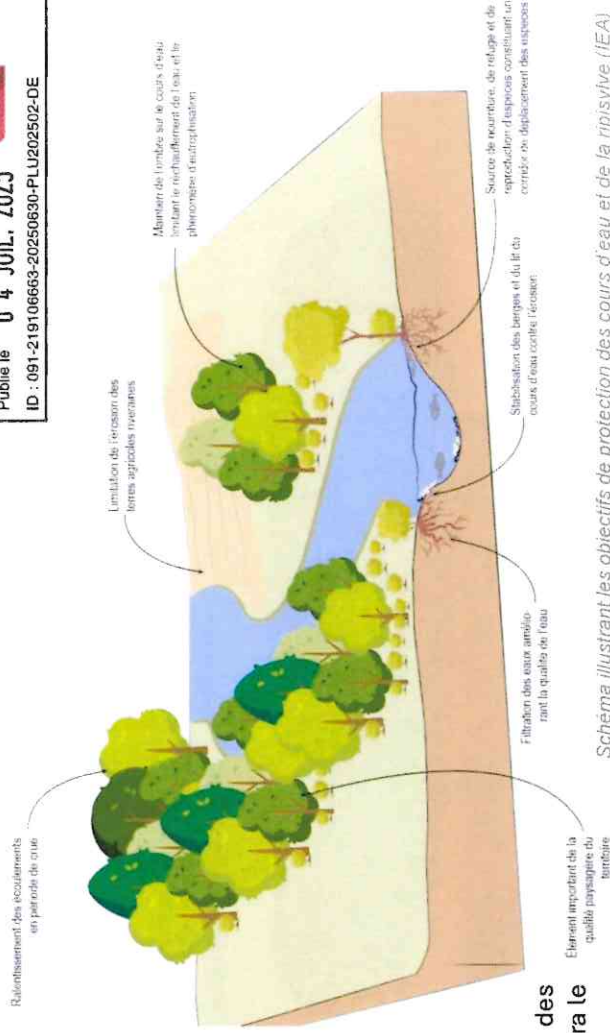


Préserver les zones humides

Les projets d'aménagement ou de construction prendront en compte les principes suivants :

- Ne pas assécher, mettre en eau, imperméabiliser ou remblayer les zones humides avérées ;
- Éviter les constructions ou les aménagements qui portent atteinte à la fonctionnalité des zones humides (réalisation de la séquence Éviter-Réduire-Compenser) ;
- Réaliser des aménagements légers et démontables dans le cas de zone humide en espace public et/ou pédagogique ;
- Pratiquer une gestion adaptée aux abords des zones humides (maintien en herbe, limitation des apports en fertilisant minéral, ...).
- Une bande d'inconstructibilité de 10 m est obligatoire autour des zones humides avérées.

Les principes évoqués sont à réaliser dans les zones humides localisées sur le schéma de principe et celles non caractérisées mais identifiées dans les nouveaux projets d'aménagement.



Schema illustrant les objectifs de protection des cours d'eau et de la ripisylve (IEA)

Lutter contre le ruissellement :

La mise en place de technique de maîtrise du ruissellement fondée sur la nature (haie, noues, bassins à ciel ouvert, etc.) est recommandé.

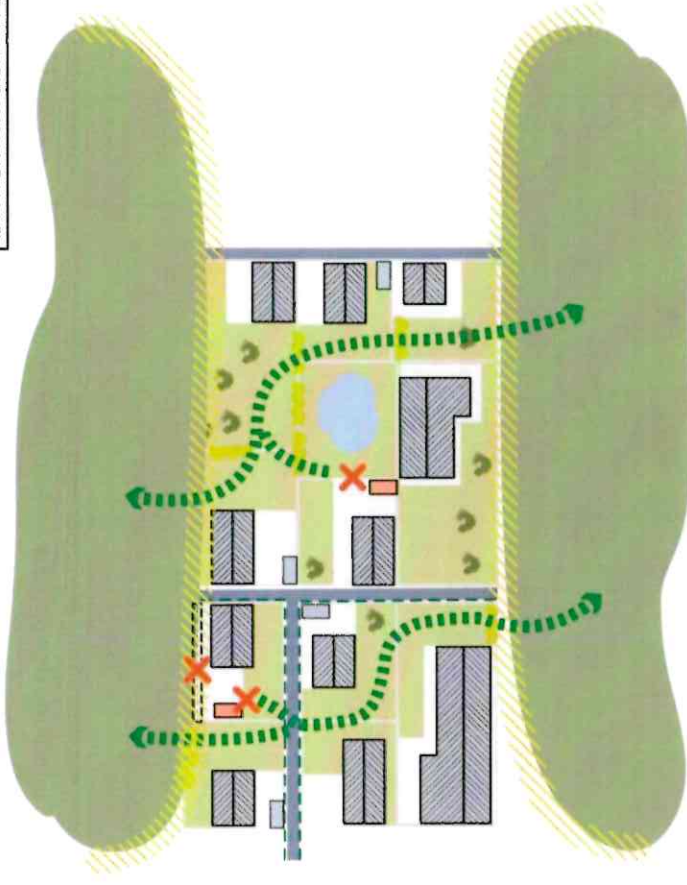


Rendre l'espace urbain perméable

Renforcer les corridors écologiques du tissu urbain

Tout projet de requalification de quartier, de rénovation ou de réfection de voirie doivent être sujet à une réflexion de renaturation. Cette renaturation devra prendre en compte les principes suivants :

- Éviter d'aménager des installations ou des constructions qui fragmentent les espaces végétalisés existants,
- Augmenter la surface de pleine terre et augmenter le potentiel d'infiltration des eaux pluviales,
- Végétaliser les nouveaux espaces libres par des espèces variées, locales et de hauteur différente,
- Proscrire les espèces invasives,
- Favoriser la continuité des espaces végétalisés,
- Éviter les clôtures ou les concevoir perméables (haies vives, grillages à grande maille, clôtures surélevées, clôtures intégrant des passages à petite faune...);
- Optimiser le cycle de l'eau en aménagement des espaces de gestion des eaux de pluie comme des noues paysagères, jardins de pluie, dispositif de récupération des eaux pluviales ...;
- Favoriser les matériaux perméables ou semi- perméables pour la voirie et le stationnement



Continuités écologiques et paysagères	Voie	Jardins
Réservoirs de biodiversité ou espaces verts	Limite séparative	Arbres
Zone tampon	Constructions existantes	Haie
	Nouvelle construction	Bassin d'infiltration des eaux pluviales paysager
	Surface minérale	Bande enherbée
	Clôture non perméable	Aménagement portant atteinte aux continuités écologiques

Schéma illustrant le principe de continuités vertes en milieu urbain (E.A)



Développer le potentiel des espaces végétalisés

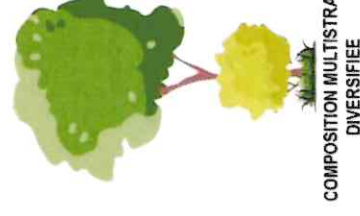
Les projets de réaménagement des espaces verts devront prendre en compte les principes suivants :

- Végétaliser les espaces avec des essences locales et adaptées au climat,
- Éviter les plantations mono-spécifiques,
- Diversifier les massifs selon plusieurs strates végétales (arborée, arbustives, herbacée),
- Profiter des espaces végétalisés pour gérer les eaux pluviales en aménageant des noues végétalisées, des bassins d'orage ouverts,
- Favoriser la continuité des espaces végétalisés,
- Éviter les clôtures ou les concevoir perméables (haies vives, grillages à grande maille, clôtures surélevées, clôtures intégrant des passages à petite faune...);
- Favoriser les matériaux perméables ou semi-perméables pour la voirie et le stationnement.

Maintenir les arbres

Les projets d'aménagement au sein des espaces urbanisés devront prendre en compte les principes suivants :

- Préserver les alignements d'arbres le long des rues,
- Valoriser les alignements en couvrant les pieds d'arbres avec des strates arbustives et/ou herbacées,
- Protéger les arbres en phase travaux en prenant les mesures nécessaires à l'évitement de l'arbre et de son système racinaire,
- Maintenir les arbres revêtant un caractère remarquable.
- Maintenir les plantations existantes, dans la mesure du possible, ou remplacer les sujets impactés par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.



COMPOSITION MULTISTRATE
DIVERSIFIEE



HAIE MONOSTRATE
DIVERSIFIEE



HAIE MONOSTRATE
ET MONOSPÉCIFIQUE

Schéma illustrant la composition des haies



Apaiser la rupture de déplacement engendrée par les infrastructures de transport majeures

La végétalisation des abords des axes de communication est encouragée. Les préconisations d'aménagement de cette végétalisation sont :

- Composer les plantations de plusieurs strates végétales (arborée, arbustive et herbacée),
- Planter des essences locales adaptées à leur zone de plantation (peu d'entretien et d'arrosage) et favoriser les arbres de haute tige,
- Éviter les plantations monospécifiques favorables à la propagation des maladies, des champignons et des ravageurs,
- Limiter ou éviter l'usage d'essences allergènes (thuyas, cyprès, bouleau, platane, érable...),
- Privilégier les espèces végétales permettant le nourrissage de la faune : plantes mellifères, arbres et arbustes à baies, fruitiers...,
- Assurer une épaisseur de la végétation de part et d'autre des voies et ne pas se limiter à un alignement d'arbres espacés.

Restaurer la qualité de la nuit pour la biodiversité

Les projets d'aménagement comportant l'installation d'éclairage public devront prendre en compte les principes suivants :

- Éclairer uniquement lorsqu'il y a un usage important pour la communauté, sinon le point peut être supprimé,
- Privilégier les orientations des sources lumineuses vers le bas. Pas d'orientation directe de la lumière artificielle vers les éléments boisés, ouverts, humides et cours d'eau,
- Intégrer dans la mesure du possible des alternatives à l'éclairage : signalisation passive (catadioptr, panneaux réfléchissants, revêtement au sol à coefficient de réflexion élevé...).



Schéma illustrant les différentes orientations des sources lumineuses (IEA)